Allianz | Allianz Immovalor

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Visa AMF n° 12-06 délivré le 30/03/2012

BULLETIN TRIMESTRIEL

3ÈME TRIMESTRE 2023

Valable jusqu'au 31/12/2023

CHIFFRES CLÉS

		Au 30/06 2023	Au 30/09 2023
	Capitalisation	1 729 658 200	1 732 776 000
INDICATEURS FINANCIERS	Nombre d'associés	24 964	25 142
	Nombre de parts	5 087 230	5 096 450
	Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
	Recours effet de levier	Non	Non
	Valeur de retrait	306 €	306 €
	Valeur IFI	275,54 €	275,54 €
INDICATEURS IMMOBILIERS	(TOF) du trimestre	83,48%	85,60%
	(TOF) depuis le 1er janvier	85,64%	85,48%
	Nombre de locataires	327	313
	Nombre d'immeubles	124	122
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	32 293 750	49 173 218
	Surface totale	302 409	301 710

Taux de rendement Interne (TRI) au 31/12/2022

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
2,78%	4,67%	7,25%	10,22%

Taux de distribution 2022
4,01%*

** dont 0,81 % de prélèvement sur réserve de plus-value distribuée et dont 0,28 % de report à nouveau*

Les acteurs du marché de l'immobilier d'entreprises français continuent de se montrer prudents et attentistes. Au cours du 3ème trimestre 2023, 2 milliards d'euros ont été investis, portant le volume total investi depuis le début de l'année à 8,7 milliards d'euros soit une baisse de -57% par rapport au même cumul l'an dernier.

Sur fond de hausse des taux de financement, les investisseurs se font plus rares. Ce contexte si particulier est l'occasion de saisir de nouvelles opportunités d'investissement, et ce à des taux relutifs. Il permet également de se recentrer autour des fondamentaux de l'immobilier : la qualité des bâtiments, de l'emplacement et une situation locative pérenne.

Toutes les typologies d'actifs sont concernées par ce ralentissement et, malgré une performance en recul, le bureau concentre plus de la moitié du volume global investi en immobilier d'entreprises en France en 2023.

S'agissant du marché locatif francilien, avec près de 484 400 m² de bureaux placés au 3ème trimestre, la demande placée s'élève au total à 1 351 600 m² depuis le début de l'année, soit une baisse de -12% par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2022. Avec 4 633 000 m² disponibles, l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France affiche a contrario un niveau supérieur de +13% par rapport à celui d'il y a un an.

Afin de répondre aux nouveaux modes d'organisation du travail, les entreprises cherchent à améliorer leur empreinte immobilière et les prises de décisions sont plus longues. La localisation, l'accessibilité et la qualité environnementale des immeubles sont plus que jamais au cœur des stratégies des utilisateurs et, par voie de conséquence, le marché locatif est de plus en plus segmenté.

Si l'attractivité de certains secteurs périphériques s'est quelque peu essoufflée, les utilisateurs montrent toujours un grand intérêt pour les emplacements plus établis.

A titre d'exemple, Paris affiche un taux de vacance de 3,5% selon JLL. Une tension qui tire les loyers vers le haut avec un prime à 960 €/m² et des valeurs maximales qui atteignent 1000 €/m². Enfin, l'inflation poursuit son rôle de soutien des niveaux de loyers. Au 2ème trimestre 2023, l'ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires) a augmenté de +6,51% par rapport au 2ème trimestre 2023.

Sources (pour les données chiffrées) : Immostat, INSEE, JLL.

COMMENTAIRE DE GESTION :

Après l'acquisition d'un immeuble entièrement restructuré à Neuilly-sur-Seine en début d'année 2023, il a été procédé à l'acquisition d'un nouvel immeuble de bureaux prime situé à Paris 13ème arrondissement, répondant au meilleurs standards et loué à un locataire de premier ordre sur une longue période ferme. La société de gestion continue ainsi de saisir les opportunités sur le marché avec des actifs aux fondamentaux solides et sur des emplacements de premier ordre, améliorant la qualité du portefeuille de la SCPI Allianz Pierre.

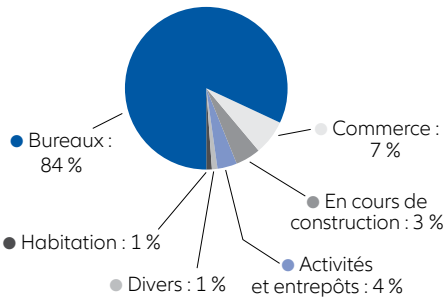
Les équipes d'asset management continuent de mettre en œuvre le plan stratégique élaboré pour la SCPI Allianz Pierre avec l'arbitrage de 3 actifs ne répondant plus à ses critères de qualité. Il a ainsi été cédé pour un total de 28 680 333 € permettant de dégager 5 586 078 € de plus-values. La société de gestion continuera de saisir les opportunités de cession sur le marché pour encore améliorer la qualité du portefeuille de la SCPI Allianz Pierre.

Sur le plan locatif, 10 nouveaux Baux/Renouvellements ont été signés permettant au taux d'occupation financier du troisième trimestre 2023 (85,60 %) d'être en hausse par rapport au deuxième trimestre 2023 (83,48 %). Les négociations, toujours en cours sur d'autres actifs, laissent entrevoir une hausse du taux d'occupation financier au quatrième trimestre 2023.

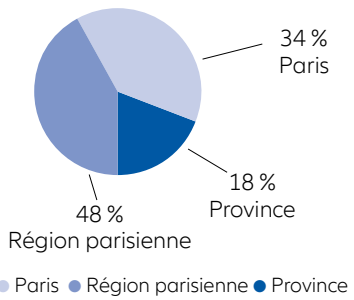
Enfin, dans une optique de performance à long terme, de nombreux chantiers sont en cours pour adapter les meilleurs actifs du patrimoine aux enjeux du développement durable et du confort utilisateurs avec des livraisons prévues dans les mois à venir. La commercialisation de ces immeubles viendra conforter l'assise locative de la SCPI Allianz Pierre.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2023

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



Allianz Pierre

SCPI de bureaux

SCPI À CAPITAL VARIABLE

ÉVOLUTION DU CAPITAL

(capital maximum autorisé : 1.000.000.000 € soit 6.535.948 parts à 153 € par part suite à l'assemblée du 29-06-2020)

	30/09/2023
Capital social	779 749 200,00 €
Capitalisation	1 732 776 000,00 €
Nombre de parts	5 096 450
Nombres d'associés	25 142

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés	Nbr de parts en attente de retraits au 30/09
3ème trimestre 2023	76 525	67 305	9 220	5 423 170,00 €	17 068

Marché secondaire

Il n'y a pas d'ordre sur le marché secondaire.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'éxecution*	Prix acquéreur**
28/07/2023		-	-
31/08/2023		-	-
29/09/2023		-	-
3ème trimestre 2023	-	-	-

** prix inclus 5% (6%TTC) de commission de cession. ** prix inclus 5 % de droits de mutation.*

DISTRIBUTION PAR PART

	Montant Avant Prélèvement*	Montant Après Prélèvement*	Date de versement
1er acompte 2023 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27 €)**	3,00 €	2,96 €	30/04/2023
2ème acompte 2023 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27 €)**	3,00 €	2,96 €	31/07/2023
3ème acompte 2023 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27 €)**	3,00 €	2,96 €	31/10/2023
Total des acomptes 2023	**9,00 €**	**8,88 €**	
Rappel Total des acomptes 2022	**13,62 €**	**13,56 €**	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

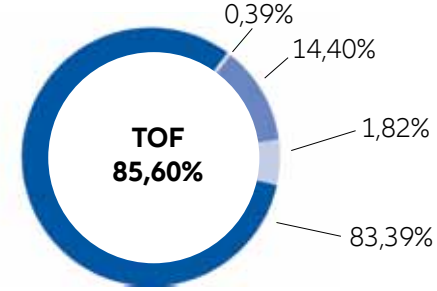
** Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12,80% depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30%.*

*** Le versement correspondant au prélèvement sur la réserve de plus-value est versé à tous les associés présents à la fin du trimestre concerné indépendamment du délai de jouissance, qui débute pour les nouveaux associés, le 1er jour du 5ème mois qui suit la souscription.*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

Locaux occupés TOF
- Locaux occupés : 83,39%
- Locaux sous franchise : 1,82%
- Locaux en restructuration : 0,39%

Locaux vacants
- Locaux vacants en recherche de locataires : 14,40%



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.fr

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Le 1er août, a été signée pour le compte de la SCPI Allianz Pierre, et en indivision (50% chacun) avec la SCI Allianz Invest Pierre, l'acquisition d'un immeuble neuf et 100% loué, à destination principale de bureaux, situé 62/68 rue Jeanne d'Arc à Paris 13. Le prix d'acquisition est de 124.150.000 € HT hors droits (soit 62.075.000 € HT hors droits pour la SCPI Allianz Pierre).

CESSIONS DU TRIMESTRE

Adresse	Date acquisition	Nombre d'années de détention	Nature de l'investissement	Surface en m²	Valeur d'achat	Valeur vénale au 31/12/2022 (€)	Prix de vente net vendeur** (€)	Date de la cession	Plus ou moins value nette
PARIS (75012)									
43 rue de la Brèche aux loups	03/04/2015	8	Bureaux	2 873 m²	16 761 000	20 940 000	19 457 000	25/09/2023	829 578
PARIS (75014)									
2/14 rue Ferrus	19/12/1979	43	Bureaux	2 024 m²	1 716 271	8 090 000	7 600 000	22/09/2023	4 652 838
VIROFLAY (78220)									
80/88 av. du Général Leclerc	03/05/1990	33	Bureaux	2 021 m²	1 408 731*	1 139 886*	1 623 333*	19/09/2023	103 662*
				6 918 m²	**19 886 002**	**30 169 886**	**28 680 333**		**5 586 078**

**Quote part indivisaire Allianz Pierre 33.33%.*

***Les prix de vente mentionnés ont été retenus pour le calcul de la valeur de reconstitution de la SCPI Allianz Pierre au 31 août 2023. Une revue intermédiaire de la valeur des immeubles ayant été recommandée par l'Autorité des marchés financiers.*

ACTIVITÉ DE LOCATION DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 16 879 467€ (trimestre précédent : 16 millions d'euros)

Nouveaux baux/renouvellements > 50 k€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)	Surface totale (m²)
Bureaux	2/2 bis, Villa Thoreton	Paris	75015	1	1 632	1 632
Bureaux	25, Avenue Marceau	Paris	75016	1	1 627	1 627
Bureaux	Avenue de paris	Vincennes	94300	1	345	1 084
Bureaux	16, Rue Antonin Raynaud	Levallois-Perret	92300	1	275	1 369
Bureaux	4, Rue de Castellane	Paris	75008	1	236	480
Bureaux	110-112, Boulevard Jean Jaurès	Boulogne-Billancourt	92100	1	185	1 073
				6	**4 300**	**7 265**

Principaux locaux vacants > 50 k€ en fin de trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m²)
Bureaux	130/136, Rue de Silly	Boulogne	92100	En commercialisation	6 720
Bureaux	191-193, Cours Lafayette	Lyon	69006	En travaux	4 333
Bureaux	2, Boulevard Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 992
Bureaux	14, Place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	1 355
Bureaux	10, Rue Chevreul	Suresnes	92150	En commercialisation	1 879
Bureaux	110, Avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 490
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 348
Bureaux	15-17, Rue de Thales	Mérignac	33700	En commercialisation	2 950
Bureaux	20, Avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	En commercialisation	486
Bureaux	44, Quai de Jemmapes	Paris	75010	En travaux	793
Bureaux	409, Place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	En commercialisation	1 868
Bureaux	20 quater, Rue Schnapper	Saint-Germain-en-Laye	78100	En commercialisation	1 446
Bureaux	52/54, Rue du Cap. Guynemer	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 414
Bureaux	60, Avenue du Centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	En commercialisation	1 135

Total sur le trimestre

10 nouveaux baux/renouvellements **4 804 m²**
pour un loyer de 2 446 000 €

7 libérations **2 082 m²**
pour un loyer de 594 565 €

Nombre total de locataires **313**



Allianz Immovalor

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

ACTUALITÉS DE LA SCPI :

Suivant la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers au secteur immobilier, les équipes d'Allianz Immovalor ont mené une actualisation au 31 aout 2023 des valeurs d'expertise des actifs qui composent le patrimoine de la SCPI Allianz Pierre. Cette évaluation a été conduite par notre valorisateur interne et des experts indépendants. Cette revue fait ressortir une baisse de -5,48% de la valeur des actifs de la SCPI à périmètre constant , par rapport au 31 décembre 2022. Grâce à son profil défensif, la SCPI Allianz Pierre est en mesure d'absorber cet ajustement et maintien donc son prix de part à 340 € au 31 aout 2023, qui reste très légèrement en dessous de la valeur de reconstitution de la SCPI. Plus d'informations sur le maintien du prix de la part dans le courrier joint.

RÉGIME DES SOUSCRIPTIONS ET DES ACHATS

Il est possible à tout moment de demander à souscrire de nouvelles parts d'Allianz Pierre. Depuis le 01/09/2018, les souscriptions se font à un prix, fixé dans la Note d'information, de 340 € par part (prix total payé par le souscripteur). L'entrée en jouissance (date à partir de laquelle les parts bénéficient des dividendes ou acomptes) est fixée au 1er jour du 5ème mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription. En cas d'achat sur le marché secondaire, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du 1er jour du trimestre civil au cours duquel la cession a eu lieu. Le vendeur cesse d'en bénéficier à la même date.

RÉGIME DES SORTIES

Il existe trois possibilités de sortie pour les détenteurs de parts :

Le remboursement de parts

par le biais d'une demande de retrait adressée à Allianz Immovalor, sur base d'un prix net de 306 euros depuis le 01/09/2018. Chaque demande de retrait est traitée dans l'ordre chronologique (une seule demande à la fois par associé) et ne doit pas dépasser 0,166 % du capital.

La vente de parts sur le marché secondaire

par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de gestion.

La vente de parts de gré à gré

sans intervention de la société de gestion, directement entre les intéressés, à des conditions librement débattues entre eux. Une clause d'agrément s'applique alors aux acquéreurs non encore détenteurs de parts. Vous pouvez consulter le site immovalor.fr ou vous adresser à votre conseiller habituel. La cession de gré à gré à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5%. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80€ HT (96€ TTC), quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

Règlement Disclosure

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l' Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.

GLOSSAIRE*

Taux d'occupation financier (TOF) :
Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Valeur de réalisation :
La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Taux de distribution :
Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :
- le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe

** Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet www.immovalor.fr*

Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr
Vous pouvez nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr

Société de Gestion de Portefeuille
N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet
CS 30051- 92076 PARIS La Défense
www.immovalor.fr

Bulletin trimestriel édité par Allianz Immovalor, membre d'Allianz
Directeur de la Publication : Christian Cutaya
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication
© Allianz Immovalor. Tous droits réservés